

Taristuministri määruse „Majandus- ja taristuministri 3. märtsi 2023. a määruse nr 13 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ muutmise“ eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Määrus kehtestatakse atmosfääriõhu kaitse seaduse § 161 lõike 3 ja § 182¹ lõike 5 ning perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakendamise seaduse § 10 lõike 2 alusel.

Määruse alusel antav toetus on suunatud korterelamute energiatõhususe suurendamisele. Toetuse andmisega panustatakse ühtlasi korterelamute ohutuse tagamise, parema sisekliima saavutamisse, energiakulude vähendamisse ja soodustatakse taastuvenergia kasutuselevõttu.

Muudatused toetuse andmise tingimustes tulenevad toetuse täiendavast rahastamisest Euroopa Liidu kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega kauplemise enampakkumisel saadud tulust (edaspidi *CO₂ vahendid*). Määrust täiendatakse atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi *AÕKS*) asjakohaste sätetega. Muudetakse toetuse taotlemist, projektide valikukriteeriumeid ja -metoodikat, taotluse rahuldamist ning eristatakse täiendavalt toetuse osakaale.

Määrus on koostatud taristuministri määrusena, kuna peaministri 12.08.2024. a korralduse nr 88 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ punkti 11 kohaselt kuulub elamumajandus taristuministri vastutusvaldkonda.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Kliimaministeeriumi ehituse ja elukeskkonna osakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: kaie.kunst@kliimaministeerium.ee), elamumajanduse valdkonnajuht Kaspar Alev (tel: 622 9498, e-post: kaspar.alev@kliimaministeerium.ee), Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme- ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (tel: 667 4100, e-post: triin.reinsalu@eis.ee), õigusosakonna peajurist Ingrid Ajangu, välisvahendite spetsialist Kadri Haamer-Tibar ja hoonete energiatõhususe projektijuht Kalle Kuusk. Eelnõu õigusekspertiisi tegi Kliimaministeeriumi õigusosakonna jurist Rene Lauk (rene.lauk@kliimaministeerium.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 43 punktist.

Punktiga 1 täiendatakse määruse preambulit AÕKS asjakohaste sätetega. Muudatus seob toetuse andmise tingimused osaliselt AÕKS regulatsiooni ja põhimõtetega. Toetuse andmisel CO₂ vahenditest tagab Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus kui rakendusüksus vastavuse nimetatud regulatsiooni ja põhimõtetega.

Punktidega 2 ja 3 tehtav muudatus tuleneb toetuse rahastamisest CO₂ vahenditest. Toetuse andmisega viiakse edaspidi ellu ka riigi eelarvestrateegias 2025–2028 määratud meetet „Korterelamute energiatõhusaks rekonstrueerimine“. Meetmete nimekiri on kinnitatud

struktuurivahendite kohta, seega meetmete nimekirja sihttasemetesse panustavad ainult struktuuritoetusest rahastatud projektid, näitajad kohalduvad aga toetuse taotlemisele allikast sõltumatult.

Punktiga 4 lisatakse määrusesse termin “energiaerikasutus”, millena käsitatakse mõõdetud energiakasutuse andmetel põhineva energiamärgise kohast aastast tarnitud energiate summaarset kasutust kilovatt-tundides hoone köetava pinna ruutmeetri kohta. Hoone rekonstrueerimiseelse olukorra energiaerikasutuse andmete alusel reastatakse rahuldamisele kuuluvad taotlused rahastamise pingeritta.

Punktiga 5 täpsustatakse “naabruskonnapõhise rekonstrueerimise” termini sisu. Naabruskonnapõhine rekonstrueerimine on kehtiva regulatsiooni kohaselt kahe või enama korterelamu rekonstrueerimine, mille ehitusprojekti koostaja ja tööde tegija on leitud ühiste ostumenetluste tulemusel.

Praktikas on tõusetunud probleem, kuidas tõendatakse, et projekteerimistööd on tellitud enne taotluse esitamist koos ehk millal algab ja kuidas tõendatakse koos tellimise tahet? Kuna eesmärk on jätkuvalt võimaldada samas piirkonnas paiknevate korterelamute samaaegset kordategemist ja kuna ehitaja leitakse samas ostumenetluses, on põhjendatud ja otstarbekas võtta nõue ühisele projekteerimisele välja. Oluline on, et ostumenetlus korraldatakse koos, olgu see siis projekteerimis- ja rekonstrueerimistöödele või rekonstrueermistöödele kui ehitusprojektid on varasemalt eraldi tellitud.

Punktiga 6 täpsustatakse “suure korterelamu” termini sisu. Kavandatava muudatuse kohaselt loetakse suureks vähemalt 60 eluruumiga korterelamu. Kuna 2025. a läheme üle voorupõhisele taotluste hindamisele ja osaliselt korterelamute suuruse põhisele eelarvejaotusele, siis jagatakse energiatarbimiselt sarnased hooned ühte eelarvejaotisse ja selles energiatarbe alusel pingeritta. Selle tõttu ühtlustatakse ka majade jaotus sõltumata nende asukohast.

Punktiga 7 täpsustatakse toetuse lõppmakse sisu. Praktikas on esinenud, et tehniline konsultant esitab küll rekonstrueerimistööde kulu viimase maksetaotluse ära, kuid ei esita teenus(t)e kulu hüvitamise taotlust. Sel juhul projekt on justkui endiselt töös, aga tegelikkuses lõpetatud. Lõppmakse taotlus peab seega lisaks rekonstrueerimistööde kulu hüvitamise taotlusele sisaldama ka tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve teenuse abikõlblike kulude hüvitamist.

Punktiga 8 kavandatav muudatus tuleneb AÕKS regulatsioonist.

Punktiga 9 täpsustatakse hoone elektrisüsteemi asendamise- või rekonstrueerimistööde ulatust sätestades üheselt, et võrguühenduse liitumispunkti asukoha muutmine hoone rekonstrueerimise raames on toetatav tegevus.

Punkti 10 muudatusega lisatakse määrusesse abikõlblikuna kuluna eskiisprojekti koostamise kulu. Eskiisprojekt loob selgema lähteülesande ja realistlikuma eelarve, aitab korteriühistel teadlikumalt otsustada ning tagab parema pakkumuste võrreldavuse ja tehniliste lahenduste sobivuse. Eskiisprojekti tellimine on taotleja võimalus, mitte kohustus. Silmas tuleb pidada, et eskiisi kasutamiseks toetuse saaja ostumenetluses tuleb eelnevalt lahendada autori varaliste õiguse küsimus.

Punktiga 11 täpsustatakse tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblikkuse põhimõtet. Sätestatakse sõnaselgelt, et tehnilise konsultandi teenuse osutamiseks on õigustatud isikud, kes omavad konkreetset kutset ja pädevust. Muudatuse eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati.

Punktiga 12 tehakse normitehniline täpsustus.

Punktiga 13 täpsustatakse nõudeid tehnilisele konsultandile. Kui leping on sõlmitud juriidilise isikuga, käsitletakse isikuna, kes tehnilise konsultandi teenust osutab, lepingus nimetatud füüsilist isikut ning temale omistatakse käesolevas määruses toodud tehnilisele konsultandile esitatavad nõuded.

Muudatus seisneb sättele uue teise lause lisamises, selguse huvides on taasesitatud säte tervikuna.

Punktidega 14–16 eristatakse täiendavalt toetuse osakaale.

Punktiga 14 kavandatava muudatuse kohaselt on Tallinna ja Tartu linnaga asustusüksusena külgnervate valdade asustusüksustes, kus taotluse esitamisele eelneva aasta kinnisvara turuväärtus on Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi andmetel kõrgem kui 1500 eurot ruutmeeter, asuva korterelamu rekonstrueerimisel toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest projekti kohta 30%. Tallinna ja Tartu linnaga asustusüksusena külgnervate valdade asustusüksustes, kus taotluse esitamisele eelneva aasta kinnisvara turuväärtus on Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi andmetel vahemikus 500,01–1500 eurot ruutmeeter, asuva korterelamu rekonstrueerimisel on toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest projekti kohta 40%.

Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika näitab trendi, et korteriomandite tehingute suhtelised väärtused Tallinnas ja Tallinnat ümbritsevates valdades on ühtlustumas. Sama trend on leidmas aset ka Tartus ja Tartu linna ümbritsevates valdades. Sellest lähtuvalt ei ole linna ja seda ümbritseva valla võrdluses kinnisvara väärtusest tulenevaid takistusi renoveerimise finantseerimisel, mida kõrgemad toetusmäärad varasemalt adresseerisid. Seega on võrdsustuvad eesti kahte suurimat linna ümbritsevate valdade asustusüksuste, kus kinnisvara väärtus on üle 1500 EUR/m², toetusmäärad linna kortermajade toetusmääradega. Asustusüksustes, kus korteriomandi väärtus on alla 500 EUR/m² või või vahemikus 500,01 kuni 1500 EUR/m² jääb toetuse määr endisele 40% tasemele.

Punktiga 15 kavandatava muudatuse kohaselt on Tallinnas ja Tartu linnas asustusüksusena asuva korterelamu ning nende asustusüksustega külgnervate valdade asustusüksustes, kus taotluse esitamisele eelneva aasta kinnisvara turuväärtus on Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi andmetel kõrgem kui 1500 eurot ruutmeeter, asuva korterelamu rekonstrueerimisel eeltoodetud elementide kasutamisega toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest projekti kohta 40%. Arvestades senist taotlemisaktiivsust ja projektide rahastamise eelarvet on kavandatav muudatus põhjendatud ja otstarbekas kuna erinevad tehnoloogilised lahendused on tänaseks aktiivses kasutuses.

Tehases valmistatud elemendipõhine rekonstrueerimine on ennast turul tõestanud ja piirkonniti saavutamas taset, kus maksumused on võrreldavad nõ platsil rekonstrueerimisega. Tehnoloogia toetamiseks jätkub selliselt rekonstrueeritavate hoonete täiendav kõrgem toetamine, kuid varasemast madalamal määral. Eeltoodetud elementidega rekonstrueerimise

tehnoloogiat kasutav korteriühistu saab piirkondlikule toetuse määrale täiendava toetuse 10%, aga mitte rohkem, kui 55% kokku.

Peame vajalikuks esile tuua, et kõrgem toetuse osakaal eeltoodetud elementide kasutamisel oli kavandatud olema ajutise iseloomuga innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtu soodustamiseks.

Punktiga 16 kavandatav muudatus on normitehniline ja tuleneb otseselt punkti 15 muudatusest.

Punktiga 17 tunnistatakse kehtetuks miljööväärtuslikule hoonestusalale jääva, väärtusliku üksikobjektina määratletud või kultuuriväärtuslikuna mitte määratletud (C-kaitsekategooria) Haapsalu, Kuressaare, Lihula, Paide, Pärnu, Rakvere, Valga, Viljandi või Võru muinsuskaitsealal asuva korterelamu rekonstrueerimise toetuse osakaalu erisused. Miljööväärtusega alal asuva ning väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonele on küll planeeringuga seatud täiendavad tingimused ajaloolisse keskkonda sobivate ehitus- ja viimistlusmaterjalide ning piirkonda sobiva lahenduse osas, kuid täiendavaid nõudeid töödele või tööde läbiviijatele ei ole seatud.

Täiendav toetusmäär määratakse Tallinna ja Tartu ehitismälestiseks tunnistatud või Tallinna ja Tartu muinsuskaitsealal asuv kultuuriväärtusega korterelamule, mis on A- või B-kaitsekategooria. C-kaitsekategooria hooned on muinsuskaitsealadel asuvad hooned, need ei ole muinsuskaitsealale iseloomulikud ning nende puhul ei nõuta hoone autentsuse säilitamist. Küll aga tuleb ümberehitamisel kasutada ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale. St C-kaitsekategooria hoonele muinsuskaitsealal on ümberehitamisel sarnased tingimused kui on miljööaladel asuvatel hoonetel.

Rekonstrueerimise tehniliste lahenduste erisused toetuse andmise tingimustes säilivad, samuti toetusega saavutatava tulemuse erisus (määruse § 15 lõiked 3 ja 4).

Punktiga 18 arvatakse 20% piirkondlikust osakaalust kõrgema toetuse osakaalu kohaldumise alast välja Valga vanalinna muinsuskaitseala kuna Kultuuriministeerium on alustatud Valga muinsuskaitseala lõpetamise menetlust.

Punktiga 19 täpsustatakse muinsus- ja miljööväärtusliku korterelamu rekonstrueerimise nõudeid. Määruse § 15 lõike 1 kohaselt võib hoone tervikliku rekonstrueerimise käigus jätta paigaldamata soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi. Nimetatud erisus aga ei laiene Tallinnas ja Tartu linnas asustusüksusena asuva korterelamu rekonstrueerimisele, sh muinsus- ja miljööväärtusliku korterelamu rekonstrueerimisele. Viimaste puhul võib soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi paigaldamine osutada kultuuriväärtuse või miljööväärtuse kaitse kaalutlustel keeruliseks kui mitte võimatuks. Muudatuse kohaselt arvatakse muinsus- ja miljööväärtuslik korterelamu piirangu alt välja.

Punktidega 20–23 ja 28 muudetakse toetuse taotlemise korda. Määruse kohane jooksev taotlemine asendatakse voorupõhise taotlemisega. Varasemas samalaadses toetusmeetmes kasutatud voorupõhine taotlemine end küll ei õigustanud, kuid lähtudes turuosaliste väljendatud tagasisidest seome seekordse toetuse eelarve jaotamise taotlusvooru tähtajaga. Samas peame oluliseks märkida, et voorupõhine taotlemine ning erinevate valikukriteeriumite seadmine olukorras, kus nõudlus ületab mitmekordselt pakkumist, ei pruugi samuti kõigi

võimalike taotlejate ootustele vastata. Kavandatavad muudatused aitavad siiski lahendada nn kiiruse peale taotluste esitamisega tekkida võivaid probleeme.

Punkti 20 kohaselt asendatakse senine avatud taotlemine voorupõhise taotlemisega.

Punkti 21 kohaselt pikendatakse taotluste vastuvõtmisest teavitamise tähtaega. Muudatuse eesmärk on anda taotlejatele piisav aeg toetuse andmise tingimuste muudatustega tutvumiseks ja taotlejale kohalduvate nõuete täitmiseks.

Punkti 22 kohaselt on taotlusvoor avatud minimaalselt 30 kalendripäeva pikendamisevõimalusega kuni 60 kalendripäevani. Toetuse taotlus esitatakse taotlusvooru tähtajal e-toetuse keskkonna kaudu.

Punktidega 23 ja 28 tehtav muudatus tuleneb otseselt punkti 20 muudatusest.

Punkti 24 kohaselt kinnitab rakendusasutuse juht käskkirjaga projektide rahastamise eelarve korterelamute suuruse, muinsusväärtuslike korterelamute või naabruskondliku tegutsemise põhise jagunemise.

Toetuse kogueelarve on võimalik jagada viieks osaks. Toetuse taotleja kvalifitseerub ühte jaotustest vastavalt taotluse esitanud kortermaja eluruumide arvule, muinsusväärtusele või lähtuvalt soovist korraldada naabruskonnapõhist rekonstrueerimist.

Eelarvejaotustesse jagunenud kortermajad seatakse järjekorda vastavalt maja energiamärgises toodud energiatarbimisele ruutmeetri kohta aastas. Toetuse rahuldamise otsuse saavad esmajärjekorras majad, kelle suhteline energiatarbimine on suurem.

Naabruskonnapõhises rekonstrueerimise eelarvesse kvalifitseerunud majad seatakse järjestusse sarnaselt teistele jaotustele. Naabruskonnapõhise rekonstrueerimise eelarvesse kvalifitseerunud majad seatakse sama näitaja alusel pingeritta. Halvima energiatõhususega hoone taotlus rahuldatakse koos sama naabruskonna majade taotlustega.

Määruse ühe olulisema muudatusena tuuakse sisse voorupõhine taotlus. Voorupõhise taotluse eesmärk on vältida palju kritiseeritud nõ nobedate näppude vooru, kus toetuse kiirem esitamine annab taotlejale eelise. Alternatiivse hindamiskriteeriumi kasutamine toob endaga kaasa teatud kallutatuse mingit tüüpi majade või mõne regiooni suunas. Käesoleva vooru raames on hindamiskriteeriumiks võetud hoone suhteline energiatarbimine eeldusega, et suurema energiatarbimisega hooned on halvemas seisukorras ning suhteliselt suuremate energiaarvete tõttu vajavad majade elanikud eelisjärjekorras toetust. Samas on teada, et väiksemad kortermajad on suhteliselt kõrgema energiatarbimisega, kui samas tehnilises seisukorras suuremad kortermajad.

Seega on eelarve jaotatud 3 gruppi suuruse alusel, et toetust taotlevad majad oleksid paremini omavahel võrreldavad:

- väikesed majad ehk alla 18 korteriga majad;
- suured majad: Eelarve jaotuse eesmärk on tagada toetuse proportsionaalne jaotumine vastavalt kortermajade suurusele. Vähemalt 60 korteriga hoonete rekonstrueerimine riiklikul tasandil on olnud ebaproportsionaalselt aeglane. Suuremate kortermajade jaoks eraldatud eelarve toetab rohkemate leibkondade kaasamist ja riiklike energiasäästu eesmärkide saavutamist. Projekti BuildEST uuringute tulemusena on

hoone suurus tuvastatud, kui üks väga oluline renoveerimise takistus. Seda tõestavad ka varasemad toetusvoorud. Mida väiksem on maja, seda suhteliselt kallim on rekonstrueerimine ruutmeetri või leibkonna kohta. Mida suurem on maja, seda keerulisem on ühistul saada kokku kvoorum ja jõuda ühisele rekonstrueerimise otsusele. Samas aitab suurte majade rekonstrueerimine kõige efektiivsemalt saavutada riiklikke energiasäästu- ja kliimaeesmärke.

- keskmise suurusega ehk 18 kuni 59 korteriga majad.

Lisaks 4. ja 5. grupp ehk

- naabruskonna-põhine rekonstrueerimine: Eelarve jaotuse eesmärk on toetada naabruskonna-põhist rekonstrueerimist ja edendada koostööd korteriühistute vahel. See aitab lahendada piirkonna avaliku ruumi probleeme ning saavutada mastaabiefekti rekonstrueerimisprojektides. Naabruskonnapõhises rekonstrueerimises osalevad majad võivad olla erineva korterite arvuga, seepärast on sellele grupile vajalik eraldada oma eelarve.
- muinsuskaitse eelarve: Eelarve jaotuse eesmärk on tagada rahastus kultuuriväärtuslikele korterelamutele, mille rekonstrueerimine on kehtivate nõuete tõttu keerulisem ja kulukam.

Punkti 25 normitehniline muudatus tuleneb otseselt punkti 24 muudatusest. Eelarvejaotuse prioriteetsus sätestamise vajadus langeb ära kuna toetuse taotleja ei saa kvalifitseeruda toetuse saamiseks mitmele eelarvejaotisele.

Punkti 26 muudatus tuleneb toetuse voorupõhisest taotlemisest.

Punktidega 27, 29 ja 31 kavandatav muudatus puudutab korteriühistu üldkoosoleku otsust.

Määrus seob toetuse taotlemise õiguse korteriühistu üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisega. Taotlusele peab olema lisatud üldkoosoleku otsuse protokoll (määruse § 21 p 13). Seega on korteriühistu üldkoosoleku otsuse olemasolu toetuse taotlemisel üks põhinõuetest, mida rakendusüksus peab kontrollima esimeses järjekorras ja mille täitmine on eeldus taotluse sisuliseks läbivaatamiseks.

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (edaspidi *KrtS*) § 21 näeb ette võimaluse võtta otsuseid vastu koosolekut kokku kutsumata, sealjuures on korteriomanikel õigus vastu võtta otsuseid korteriomanike üldkoosolekut kokku kutsumata. Kuigi *KrtS* § 21 alusel vastu võetud otsus ei ole seaduses nimetatud korteriühistu üldkoosoleku otsusena, on see õiguslikult üldkoosoleku otsusega samaväärne.

Kokkuvõtvalt on määruse § 19 lõikes 2 toodud toetuse taotlemise eeldused tõenäoliselt täidetud ka *KrtS* § 21 alusel vastu võetud otsuste puhul, kuna viimaste erisuseks on vaid teine otsuse tegemise vorm ja õigusliku sisu poolest on need korteriühistu üldkoosoleku otsustega samaväärsed. Siiski on see küsimus vaieldav ja vaidluse korral võib kohus jõuda teisele seisukohale.

Võimalike vaidluste vältimise eesmärgil on *KrtS* § 21 alusel vastu võetud otsus võrdsustatud üldkoosoleku otsusega.

Punkti 30 kohane määruse § 21 punkti 15 kehtetuks tunnistamine on seotud tehnilise konsultandi kulu hüvitamisega standardiseeritud ühikuhinna alusel. Varasema sellekohase muudatusega (septembris 2024) määruses on antud sätte jäänud tähelepanuta.

Punktidega 32, 33 ja 36 muudetakse taotluste menetlemise korda. Kuna taotlemine hakkab toimuma voorupõhiselt, muudetakse vastavalt ka taotluste menetlemise põhimõtteid. Menetlemisel ei ole oluline taotluste esitamise järjekord, sest kõik tähtaegselt esitatud taotlused tuleb läbi vaadata. Seda tehakse pärast taotluste esitamise tähtpäeva.

Taotluse osalise rahuldamise tingimusi reguleerivad osaliselt dubleerivad sätted sätted on koondatud määruse §-i 25.

Punktiga 34 täpsustatakse määrust osas, mis puudutab taotleja võimalikku kvalifitseerumist erinevatesse projektide rahastamise eelarve jaotustesse (nt 17 korteriga muinsuskaitsealune maja). Juhul, kui taotlus esitatakse mitmesse eelarve jaotusse, kuulub menetlemisele viimasena esitatud taotlus.

Sisuliselt menetletakse taotlusi taotlusvooru eelarve mahus, st taotlusi, mille rahastamiseks jätkub eelarvelisi vahendeid. Sätte eesmärk on võimalikult vähe korteriühistuid koormata. Olukorras, kus eeldatavalt laekub taotlusi eelarvet oluliselt ületavas mahus, on põhjendamatu ja probleemne suunata korteriühistuid esitama taotluse lisadokumente ja kõrvaldama puuduseid eesmärgiga taotlus nõuetele vastavaks tunnistada, kui on selge et tegelikult nad toetust ei saa.

Punktidega 35 ja 37 sätestatakse määruks taotluste pingeritta järjestamise alused ja selle alusel taotluste rahuldamise kord.

Paragrahvi 24 lõike 1 muudatus on normitehniline – paragrahvi tekst loetakse lõikeks 1. Paragrahvi täiendatakse lõigetega 2–4.

Lõike 2 kohaselt reastatakse taotleja ja taotluse nõuetele ning valikukriteeriumitele vastavaks tunnistatud taotlused hoone rekonstrueerimiseelse olukorra energiaerikasutuse andmete alusel pingeritta suuremast väiksemani. Rakendusüksus rahuldab taotlused eeltoodud pingerea alusel kuni taotlusvooru eelarve ammendumiseni. Sama energiakasutuse korral eelistatakse suurema suletud netopinnaga korterelamut.

Toetuse taotlus kuulub rahuldamisele eeldusel, et on täidetud on kõik toetuse taotlusele ja taotlejale esitatud nõuded ja rakendusüksus on veendunud, et toetuse taotluses kajastatud projekt vastab valikukriteeriumitele ehk toetuse taotleja on projekti rahastamiseks vajaliku lävendi täitnud.

Taotluste reastamise kriteeriumite seadmisel on lähtutud asjaolust, et suurema energiaerikasutusega hooned on madalamas energiaklassis ja nende rekonstrueerimisvajadus on kõrgem ning toetuse andmise väljund- ja tulemusnäitajate saavutamise tagamise eesmärgist.

Lõikega 3 sätestatakse erisus naabruskonnapõhises rekonstrueerimises osalevatele korteriühistutele. Naabruskonnapõhises rekonstrueerimises osalevate korterelamute taotlused reastatakse pingereas suurima energiakasutusega hoone järgi.

Naabruskonnapõhise rekonstrueerimise korral on taotlejatel õigus esitada taotlus ühiselt, ning see tähendab, et naabruskonnapõhiste taotlejate taotlused loetakse esitatuks esimese taotleja vastava taotluse esitamisega (määruse § 18 lg 9). Kõik taotlejad peavad siiski eraldi oma

taotluse ja lisadokumendid esitama. Esimesena esitatavas taotluses tuleb märkida, et tegemist on naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega hõlmatud taotlejatega. Olukorras, kus esimese korterelamu taotlusega ei oleks teised kaasatud korterelamute taotlused kaasatud, esineb risk, et naabruskonnapõhist rekonstrueerimist ei oleks seda planeerinud taotlejal või taotlejatel võimalik ühiselt teostada.

Lõikega 4 sätestatakse juhised olukorraks, kus taotluste kogueelarve ei ületa taotlusvooru eelarvet. Sellisel juhul pingerida ei koostata ja kõik vastavaks tunnistatud taotlused kuuluvad rahuldamisele.

Paragrahvi 25 lõiget 2 täiendatakse viitega üldnimetatud pingereaale – taotlused rahuldatakse pingerea alusel.

Punktiga 38 lisatakse määrusesse taotluse kehtetuks tunnistamise alusena sõnaselgelt määruse lisas sätestatud tingimuste mittetäitmine. Määruse § 28 lõike 1 kohaselt tuleb rekonstrueerimistööde ostumenetluses kasutada määruse lisas sätestatud tingimusi ja kriteeriume.

Punkti 39 kohaselt viib rekonstrueerimistööde või rekonstrueerimis- ja projekteerimistööde ostumenetluse tehases eelnevalt valmistatud elementidega rekonstrueerimisel ja naabruskonnapõhisel rekonstrueerimisel registris läbi toetuse saaja poolt volitatud Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus. Nõude eesmärk on tagada ostumenetluse kvaliteetne läbiviimine. Paljud korteriühistud ei oma piisavat pädevust ega kogemust keerukate projektihangete korraldamiseks, eriti tehaselise renoveerimise puhul, kus on oluline arvestada nii tehniliste kui ajagraafikulist erisustega. Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse kohustuslik kaasamine tagaks kvaliteetse ja läbipaistva ostu ettevalmistuse, tehniliselt korrektsed ja võrreldavad lähteülesanded. See vähendab ostumenetluste ebaõnnestumise riski ning suurendab projektide edukust ja maksumuse prognoositavust, mis on kriitiline kogu meetme tulemuslikkuse seisukohalt. Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus ei tegutse ostumenetluse läbiviimisel haldusorganina, tema ülesandeks on üksnes tehnilise töö tegemine.

Punktiga 40 kavandatud muudatused tulenevad toetuse täiendavast rahastamisest CO₂ vahenditest. Toetuse saaja kohustused, mis tulenevad struktuurivahenditest toetuse saamisel, ei laiene kliimamuutuste leevendamiseks loodud kauplemisskeemi alusel antud toetuse saajatele.

Punktiga 41 sätestatakse CO₂ vahenditest antud toetuse finantskorrektsiooni alused. Toetuse tagasinõudmise otsus tehakse ja toetus nõutakse tagasi vastavalt AÕKS asjakohastele sätetele.

Punkti 42 kohaselt määruse 2025. aasta juulis vastu võetud muudatusi kohaldatakse edasiulatuvalt 2025. aasta septembris avatavas taotlusvoorus esitatavatele taotlustele.

Punktiga 43 kavandatakse muudatused määruse lisas.

Lisa punktiga 1.2 täpsustatakse, tuginedes turuosaliste tagasisidele, millise tähtaja jooksul avaldatakse pakkumuse esitanud pakkujate nimed ja pakkumuste maksumused. Juhul, kui toetuse saaja peab pakkumused saatma kohandamisele, avaldatakse lõplikud pakkumuste maksumused ja pakkujate nimed pärast seda, kui toetuse saaja on võtnud vastu asjakohase otsuse eduka pakkuja kohta või ostu lõpetamiseks ilma lepingu sõlmimiseta, mõlemal juhul

käsitletakse seda läbirääkimiste lõppemisena. Punkti eesmärk on tagada pakkujatele võimalus saada mõistliku aja jooksul info oma pakkumuse edukaks või mitteedukaks osutumise kohta.

Punkti 1.5 muudatusega täpsustatakse olukorda, kus toetuse saaja vastab registris esitatud päringutele. Olukorras, kus toetuse saaja vastus sisaldab infot, mida ostu alusdokumentidest ei ole varem olnud võimalik tuvastada ja selline info võiks mõjutada juba esitatud pakkumusi, tuleb pikendada pakkumuste esitamise tähtaega vähemalt 10 kalendripäeva.

Punkti 1.9 kohaselt nähakse lisaks kõrvaldamise aluste puudumist, kvalifitseerimis- või vastavustingimuste täitmist tõendavatele dokumentide esitamiseks ettenähtud 10-kalendripäevasele tähtajale ette võimalus küsida täpsustusi ja selgitusi, mis seisnevad praktikas eelkõige esitatud dokumentidega seotud teemades. Sellisteks täpsustuseks nähakse ette lühem tähtaeg, s.o 3 tööpäeva, mis vastab registris tavapärasele vastamise tähtajale.

Punkti 1.10 sõnastust täpsustatakse - toetuse saaja võib välja selgitada, kas pank on potentsiaalse eduka pakkujaga, kelle maksumus on madalaim, nõus laenu andma ka enne edukaks tunnistamise otsuse tegemist. Juhul, kui otsus on aga enne tehtud, peab toetuse saaja tegema otsuse muutmise otsuse.

Punkti 1.12 täpsustatakse, tagamaks selgem võimalus pakkumusi kohandada. Pakkujad kelle pakkumusi ei ole tagasi lükatud, saavad pakkumusi kohandada võrdväärsetel tingimustel. Ühtlasi täpsustatakse läbirääkimiste korda, sh saab läbirääkimisi hinna üle pidada pakkujatega, kelle pakkumusi ei ole tagasi lükatud ka juhul, kui muutub reservi suurus. Lisaks täpsustatakse, et kui pakkuja ei ole nõus ilmse arvutusvea parandamisega, lükatakse pakkumus tagasi.

Punktis 1.13 täpsustatakse praktikas mitmetimõistetavusi põhjustanud sõnastust. Toetuse saaja võib, aga ei pea kontrollima kõigi pakkujate tingimuste ja nõuete täitmist.

Punktis 1.14 täpsustatakse lepingu eeldatava maksumuse määramise metoodikat.

Punktis 1.18 täpsustatakse tähtaega, mille jooksul toetuse saaja peab tegema toimingud, mis eelnevad lepingu sõlmimisele eduka pakkujaga ja lepingu sõlmima või lõpetama ostumenetluse ilma lepingu sõlmimiseta. 3 kuud on üldjuhul aeg, mille jooksul on võimalik toimingud ellu viia ning turuosalisel ei pea jääma pakkujatena teadmata ajaks ootele oma pakkumuse edasise staatuse osas. Juhul, kui toetuse saaja vajab pikemat aega, nt üldkoosoleku läbiviimiseks ja seejärel pangalaenu taotlusemiseks, peab toetuse saaja olema vajadusel valmis pakkujatele ja ka rakendusüksusele vastavat täiendava ajaperioodi vajadust põhjendama.

Punktis 4.1.1 täpsustatakse nõuet elementide tootjale, sh asjaolule, kuidas kontrollitakse, et pakkumuses kajastatud isik ka tegelikkuses elementide tootmisega tegeleb. Isikul, kes esitatakse korterelamu elemendipõhise rekonstrueerimise puhul elementide tootjaks, peab olema äriregistris põhitegevusala olemas koos EMTAK koodiga. Sobivad on 16231 (EMTAK 2025 klassifikaator) ja 16232 (EMTAK 2008 klassifikaatori alusel). Lisaks täpsustatakse "samaväärse" mõistet.

Punkti 4.1.2 kohaselt lisatakse tunnustatud tehniline sertifikaat ETA tõendina selle kohta, et tootjal on olemas standarditele vastavad tootmisprotsessid, dokumenteeritud kvaliteedikontroll ning võimekus toota tehniliselt keerukaid ja ohutuid ehituskomponente. See

ei ole pelgalt kvaliteedi sümbol, vaid regulatiivne tööriist, mis annab tellijale usalduse toote vastavuses EL ehitusmäärustele ja ühtlustatud standarditele. ETA või analoogse sertifikaadi nõue aitab tagada, et ehituses kasutatavad elemendid on projekteeritud ja toodetud vastavalt usaldusväärselt hinnatud tehnilisele dokumentatsioonile, mis hõlmab ka tuleohutust, niiskuskaitset, mehhaanilist tugevust, soojusisolatsiooni ja pikaajalisust. Kliendi (st korteriühistu ja toetuse rakendaja) huvist lähtuvalt on tegemist olulise kvaliteedi- ja usaldusgarantiiga. Eesti turul tegutsevatel kogenud majatehastel on ETA (nt „timber building kit“ vms), mistõttu ei too nõue kaasa konkurentsi olulist vähenemist, vaid hoopis aitab eristada tõsiseltvõetavad tootjad vähese kogemuse või kontrollimatu kvaliteediga tegijatest. Sertifikaadi olemasolu kontrollitakse asjakohasest andmebaasist.

Punkti 5.2 täienduse ajendiks on asjaolu, et praktikas puuduvad sageli ka pakkumusvormid ning toetuse saaja ostus ei ole võimalik seega üldse kontrollida, millistel tingimustel pakkumus on esitatud, st millistest kuluridadest pakkumuse kogumaksumus koosneb. Täiendustega viiakse sisse kohustus lisada pakkumusele pakkumusvorm, milles kajastuvad kuluread, mis moodustavad pakkumuse kogumaksumuse. Pakkumusvormi täiendamisel või esitamisel lisatähtaja jooksul ei saa muuta pakkumuse kogumaksumust, mis on alati esitatud koos pakkumusega. Eelnimetatu ei kohaldu juhul, kui toetuse saaja ostus ei ole pakkumusvormi esitamist ette nähtud.

Lisaks on arusaadavuse huvides muudetud numeratsiooni.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 2021/1060, millega kehtestatakse ühissätted Euroopa Regionaalarengu Fondi, Euroopa Sotsiaalfond+, Ühtekuuluvusfondi, Õiglase Ülemineku Fondi ja Euroopa Merendus-, Kalandus- ja Vesiviljelusfondi kohta ning nende ja Varjupaiga-, Rände- ja Integratsioonifondi, Sisejulgeolekufondi ning piirihalduse ja viisapoliitika rahastu suhtes kohaldatavad finantsreeglid (ELT L 231, 30.06.2021, lk 159–706) (edaspidi *ÜSM*), Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43) ja määrusega (EL) 2021/1058, mis käsitleb Euroopa Regionaalarengu Fondi ja Ühtekuuluvusfondi (ELT L 231, 30.06.2021, lk 60–93).

4. Määruse mõjud

Otsene mõju elu- ja looduskeskkonnale, regionaalarengule ning laiemalt majandusele tuleneb toetuse kaudu, mitte eelnõust, mille mõju on pigem kaudne aidates kaasa toetuse andmise eesmärkide saavutamisele.

Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele või muud otsest või kaudset olulist mõju.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse rakendamisega ei kaasne lisakulusid ega -tulusid ega täiendavaid tegevusi kohaliku omavalitsuse üksustele ega riigile.

Meedet rakendatakse ÜSM artikli 95 kuludest sõltumatu rahastamise põhimõttel ja ühendmääruse § 47 lõike 1 alusel. Nimetatud rahastamisskeem puudutab toetuse maksmist liikmesriigile, toetuse saaja vaates rahastamisskeem ja toetuse maksmise viis ei muutu.

Meetme rahastamiseks on ette nähtud ühtekuuluvuspoliitika fondide vahenditest perioodiks 2021–2027 EL toetust 330,9 mln eurot. Euroopa Liidu toetuse osakaal on 40% ja toetusele lisandub toetuse saaja omafinantseering.

2025. aasta taotlusvooru kavandatud Euroopa Liidu toetuse eelarve on kuni 30 mln eurot, millele lisandub riiklik kaasfinantseering 0 eurot ning toetuse saaja omafinantseering.

Riigi eelarvestrateegias 2025–2028 määratud meetme „Korterelamute energiatõhusaks rekonstrueerimine” rahastamiseks on kavandatud 50 mln eurot CO₂ vahenditest.

Sekkumisele „Korterelamute etapipõhise rekonstrueerimise toetamine madala kinnisvara väärtusega piirkondades“ kavandame EL toetust mahus ca 10 mln eurot. Kohane toetuse andmise tingimuste määrus on ette valmistamisel.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine ning avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi vahendusel kooskõlastamiseks Rahandusministeeriumile, Riigi Tugiteenuste Keskusele, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Kultuuriministeeriumile ja Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Eesti Korterühistute Liidule, Eesti Omanike Kesклиidule, Eesti Korterelamute Rekonstrueerimise Tehniliste Konsultantide Liidule, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule, Eesti Ehitusettevõtjate Liidule, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidule, Eesti Arhitektide Liidule, Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendusele, Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingule, Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liidule ja Eesti Puitmajaliidule.

Rahandusministeerium, Riigi Tugiteenuste Keskus, Kultuuriministeerium ja Eesti Linnade ja Valdade Liit kooskõlastasid eelnõu märkustega. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kooskõlastas eelnõu vaikimisi. Arvamust avaldasid Muinsuskaiseamet, Eesti Korterühistute Liit, Eesti Omanike Kesклиit, Eesti Korterelamute Rekonstrueerimise Tehniliste Konsultantide Liit, Eesti Puitmajaliit, Meelis Saar, Kairi Raudberg, Sander Esberg ja Ardo Siemer.

Esitatud märkused ja ettepanekud ning nendega arvestamine või arvestamata jätmise põhjendus on seletuskirja lisas.

Lisa Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Märkuste ja ettepanekute esitaja	Märkuste ja ettepanekute sisu	Arvestatud või arvestamata jätmise põhjendus
Rahandusministeerium	1. Eelnõu punkti 3 kohaselt täiendatakse §-i 2 lõigete 2 ja 3 sissejuhatavad lauseosad pärast sõna „andmine“ sõnaga „struktuurivahenditest“, uuteks sõnastusteks vastavalt: „Toetuse andmine struktuurivahenditest panustab järgmiste meetmete nimekirjas sätestatud väljundnäitajate/tulemusnäitajate saavutamisse“. Leiname, et sellised sõnastused seavad kohustuse eelnõus loetletud väljund- ja tulemusnäitajate kasutamiseks vaid struktuurivahenditest toetuse andmisel, aga mitte Euroopa Liidus kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikute kauplemise vahenditest toetuse andmisel. Teeme ettepaneku sõnastust laiendada ning kustutada näitajate punktides viited struktuurivahenditele ja meetmete nimekirjale, et näitajad kohalduksid toetuse taotlemisele allikast sõltumatult. Teeme ettepaneku sõnastada §-i 2 lõike 2 sissejuhatav osa „Toetuse andmine panustab järgmiste väljundnäitajate saavutamisse“ ning lõige 3 sissejuhatav osa „Toetuse andmine panustab järgmiste tulemusnäitajate saavutamisse“. Palume seletuskirja lisada selgitus, et meetmete nimekirja sihttasemetesse panustavad vaid struktuuritoetustest rahastatud projektid.	Arvestatud
	2. Euroopa Komisjonile 28. märtsil 2025. a esitatud „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskavas 2021–2027“ (edaspidi rakenduskava) muudatuse ja selle käigus uuendatud eelarveperioodi	Selgitus: KEK on vajalik meetme KHG mõju hindamiseks, meetme tehniliste tingimuste hindamiseks ning KHG eduraporti koostamiseks.

	<p>2021–2027 näitajate metoodika kohaselt on kavas määruse §-i 3 lõikes 3 sätestatud tulemusnäitajate arvutamisel üle minna energiaarvutusel põhineva energiamärgise (edaspidi ETA) andmetele. Praktikas tähendab see, et näitajate siht- ja saavutustase projektis ühtivad ning mõõdetud energiatarbel põhinev energiamärgis (KEK) ei ole §-i 3 lõike 3 tulemusnäitajate arvutamisel enam vajalik. Samuti on kokku lepitud, et kuludest sõltumatu rahastamise mudelile üleminekul raporteeritakse Euroopa Komisjonile tulemusena just arvutuslikku CO₂ vähenemist. Eelnõule lisatud detailne korterelamute rekonstrueerimismeetmete CO₂ heitkoguste ja primaarenergia kasutuse arvutusmetoodika näeb aga jätkuvalt ette saavutatud väärtuste raporteerimise rekonstrueerimisele järgneva kalendriaasta andmete alusel esitatava mõõdetud energiatarbel põhinevale energiamärgisele (edaspidi KEK) tuginedes. Eelnõu mitteametlikul kooskõlastamisel selgitas kliimaministeerium, et mõõdetud andmed ning nende alusel hoonele väljastatud energiamärgis on vajalik Riikliku energia- ja kliimakava aruandluse jaoks, mitte eelnõus sätestatud tulemusnäitajate raporteerimiseks. Palume täiendada detailset arvutusmetoodikat, et oleks üheselt selge, milliste tulemusnäitajate saavutustase arvutatakse ETA alusel ning millises aruandluses raporteeritakse tulemusi KEK andmetele tuginedes.</p>	<p>KEK kasutatakse REKK eduaruande koostamiseks.</p>
	<p>3. Eelnõu seletuskirjas lk 9 on kirjas: „Kliimaministeerium teeb RES lisas 5 toodud meetmete jaotuse muutmise ettepaneku – 2027. aastaks kavandatud vahendite kasutuselevõtt 2026. aastal Kliimaministeeriumi väljamaksmata vahendite arvelt, Rahandusministeeriumile RES 2026-</p>	<p>Arvestatud</p>

	2029 protsessi käigus“. Palume lause seletuskirjast välja võtta, õigusakti eelnõu seletuskiri ei ole vastava ettepaneku esitamiseks kohane koht.	
	4. Palume seletuskirjas lk 9 olevad eelarve summad üle kontrollida, sh 2025. aastasse planeeritud summad ning selguse eesmärgil lisada, mille eelarveid on mõeldud ning millistest rahastusallikatest.	Arvestatud
	5. Palume korrigeerida seletuskirjas lk 9 olev lause: „Meedet rakendatakse ÜSM artikli 95 kuludest sõltumatu rahastamise põhimõttel ja ühendmääruse § 47 lõike 1 alusel“. Eesti on Euroopa Komisjonile 28. märtsil 2025. a esitanud vastava rakenduskava muudatuse, kuid Euroopa Komisjon ei ole muudatust kinnitanud.	Arvestamata jäetud. Rakenduskava muudatused on kinnitatud 3.6.25.
	6. Palume eelnõus ning seletuskirjas läbivalt korrigeerida ning kasutada korrektset viidet Euroopa Liidu kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikute kauplemise süsteemile.	Arvestatud
Riigi Tugiteenuste Keskus	1. Eelnõu punktis 6 palun keeleliselt korrigeerida (ainsus vs mitmus), muudatuse järgselt on punkt järgmine: "15) suured korterelamud – vähemalt 100 eluruumiga korterelamu;"	Arvestatud
	2. Eelnõu punkt 19 - palun täpsemalt reguleerida, kuidas toimub taotlemise tähtaja pikendamine rakendusüksuse poolt. Eelnõust ega selle seletuskirjast ei selgu, millisel juhul see võimalik on.	Arvestatud
Kultuuriministeerium	1. Kultuuriministeerium teeb ettepaneku sarnaselt 2024. aasta voorule luua ka 2025. aastal eraldi jaotis muinsuskaitsealustele hoonetele (kultuurimälestiseks tunnistatud või muinsuskaitsealal asuv A- või B-kaitsekategooria korterelamu), et anda võimalus ka nendel hoonetel taotluste konkurentsipüsida. 2024. aastal oli selleks eraldatud 10 mln, mis täitis taotlustega loetud tundide jooksul.	Arvestatud

	Eraldi jaotis motiveerib ühistuid taotlust esitama, kuna konkureeritakse sarnast tüüpi hoonetega ja tõuseb tõenäosus toetusele kvalifitseeruda. Teeme ettepaneku sel aastal eraldada kultuuriväärtuslikele korterelamutele 5 mln eurot.	
	2. Juhime tähelepanu, et eelnõu punktis 13 tuleks parandada sõnastust: „paragrahvi 12 lõike 1 punktis 6 asendatakse lauseosa „punktides 1 ja 2“ lauseosaga „punktis 2“	Arvestatud
Eesti Linnade ja Valdade Liit	1. Eelnõu punktis 14 tunnistatakse kehtetuks planeerimisseaduse § 12 lõike 2 punkt 3, mis seni võimaldas 10% kõrgemat toetust väärtuslikele hoonetele. Meie hinnangul ei ole piisavalt põhjendatud, miks see säte tunnistatakse kehtetuks kõikide väärtuslike hoonete puhul. Ettepanek: Kaaluda ja võimalusel säilitada senise määruse põhine kõrgem toetusmäär (10%) hoonetele, mille välisilmele on kehtestatud ehituslikud piirangud (nt muinsuskaitse, miljööväärtuslik piirkond), kuna nende rekonstrueerimise kulud on oluliselt kõrgemad ning toetuse vähendamine seaks need hooned ebavõrdsesse olukorda.	Arvestamata jäetud. Selgitus seletuskirjas.
	2. Tagada regionaalne tasakaal toetuste jagamisel. Eelnõust ei selgu, kas taotlejate pingerida koostatakse riiklikul või maakonnapõhisel alusel. Ettepanek: Täpsustada toetuse jagamise mehhanism ning kaaluda maakondlike alammäärade või proportsionaalse jaotuse kehtestamist, et vältida olukorda, kus mõnes maakonnas või piirkonnas ei saa üksi korteriühistu toetust, kuigi on esitatud arvukalt kvaliteetseid taotlusi.	Selgitus: pingerea koostamise aluste selgitus seletuskirjas.
	3. Välistada valeandmete esitamine toetuse saamise eesmärgil. Kui toetuse määramisel arvestatakse	Selgitus: valeandmete esitamise korral kuulub taotlus rahuldamata

	<p>energiasäästu suurust, võib tekkida kiusatus esitada tegelikkusest kehvemaid lähteandmeid.</p> <p>Ettepanek: Töötada välja mehhanismid projektide lähteandmete usaldusväärsuse kontrollimiseks, näiteks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sõltumatu tehniline audit enne ja pärast projekti, • võrdlus olemasolevate energiatarbimise andmetega (nt EHR, kaugkütteandmed), • sanktsioonid tahtliku valeandmete esitamise eest. 	<p>järmisele ühendmääruse § 8 lg 2 p 2 kohaselt. Esitatud andmete õigsust kontrollib rakendusüksus taotluse menetlemise käigus.</p>
Muinsuskaiseamet	<p>Soovime teha mõned sisulised ettepanekud majandus- ja taristuministri 3. märtsi 2023. a määruse nr 12 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ muutmise eelnõule.</p> <p>Palume veelkord kaaluda kultuuriväärtuslikele korterelamutele eraldi eelarve eraldamist. Viimase toetusvooru kogemus näitas, et selle järele on terav vajadus ning 10 milj euro suurune eelarve täitis taotlustega loetud tundide jooksul. Garanteeritud eelarvejaotus on kultuuriväärtuslike hoonete omanikele oluliseks motivaatoriks konkurentsist teiste hoonete renoveerimiseks esitatavate taotlustega. Seeläbi suureneb tõenäosus kultuuriväärtusliku hoone energiatõhususe tõstmise renoveerimistööde toetamise taotluse esitamiseks.</p> <p>Samuti teeme ettepaneku jätkuvalt toetada ka Tallinna ja Tartu muinsuskaitsealadel asuvate korterelamute energiatõhususe tõstmiseks vajalikke renoveerimistöid baasmäärast kõrgema toetusmääraga. Kultuuriväärtuslikel hoonetel, olenemata asukohast, on pahatihti suur hooldusvõlg ning neis sageli puuduvad elementaarsed tänapäevased elamismugavused, mis kõik tõstab nende renoveerimistööde hinda, mis on vajalikud teostada</p>	<p>Arvestatud osaliselt, eraldi eelarve võimalus eelnõus sätestatud.</p> <p>Tõmbekeskustes on nii kinnisvara hind kui korteriomanike leibkonna sissetulekud suuremad. Toimib nii kinnisvara- kui tööjõu- ja ehitusturg ning seega on nendes piirkondades asuvatel korteriühistutel ka suurem laenuvõimekus. Pangad pakuvad neile ühistutele nii pikemat renoveerimislaenu kui suuremat summat. Samuti on tõmbekeskustes ehitustööde pakkujaid rohkem, mis toob üldjuhul allapoole ka ehituse maksumuse.</p>

	<p>energiatõhususe tõstmise eesmärgi saavutamiseks. Kultuuriväärtuslikuks hinnatud hoone renoveerimisel tuleb enamasti arvestada teatud üldiste ja/või hoonepõhiste nõuetega, mis võivad tõsta tööde kogumaksumust veelgi. Lisaks võib nii ehituslike kui muinsuskaitseliste nõuete tõttu olla takistatud või piiratud ligipääs enamlevinud rahastusvõimalustele. Seepärast oleks kavandatav toetusmeede suureks abiks ka Tallinna ja Tartu muinsuskaitsealadel asuvatel korterelamutele.</p>	
<p>Eesti Korterühistute Liit</p>	<p>1. Lisada määrusesse grupp - Miljööväärtuslikus piirkonna muinsuskaitsealal asuvatel ja/või kultuurimälestiseks tunnistatud korterelamud ning kaaluda nimetatud grupile toetuse osakaalu suurendamist.</p> <p>Põhjendus : Miljööväärtuslikus piirkonnas, muinsuskaitsealal asuvatel ja/või kultuurimälestiseks tunnistatud korterelamutel on suhteliselt suuremad takistused ka rekonstrueerimistööde rahastamisel ehituslike ja muinsuskaitseliste piirangute tõttu. „Ehitismälestised“ ja „hooned muinsuskaitsealadel“ on muinsuskaitseaduse (edaspidi MuKS) alusel riigi kaitse alla võetud hooned. Riiklik kaitse toob kaasa rangemad nõuded nii ehitusmaterjalidele, töödele kui töö tegijale (projekteerimine, ehitamine, järelevalve).</p> <p>Suurem asjaajamiskoormus (jõudmaks piirkonda sobiva lahenduseni) kui piirangud materjalide valikule tõstavad, võrreldes tavaliste korterelamutega, rekonstrueerimise hinda.</p> <p>Riigi kaitse all olevatel hoonetele tuleb kaasajastamisel säilitada nii säilinud autentsed materjalid kui ehitusdetailid.</p> <p>Nende restaureerimine on aja- ja ressurssi mahukam kui tavalise elamu</p>	<p>Arvestamata jäetud. Selgitus seletuskirjas.</p>

	<p>terviklik rekonstrueerimine.</p> <p>Samuti võib restaureerimis- ja ümberehitustöid, sh vajalike uuringuid ning muinsuskaitse järelevalvet, ehitismälestiste puhul ka projekteerimist, läbi viia muinsuskaitse pädevustunnistusega isik.</p> <p>Pädevate isikute ring on piiratud ja teenus seepärast tavatöödest kallim. Sellest johtuvalt on õiglane, et riigi kaitse all olevate korterelamute kõrgematest nõudmistest tulenev kallim tööde maksumus saab riigi poolt ka suurema toetusmääraga hüvitatud.</p>	
	<p>2. Õiglase kompensatsioonimehhanism väljatöötamine/eraldi toetusmeetme loomine - oktoobris 2024 avanenud voorust - riigi IT süsteemide ebapiisava võimekuse tõttu ebaõiglaselt toetusmeetmest välja jäänud korteriühistutele.</p>	<p>Arvestatud sisuliselt. Eelnõu väljatöötamisel on muuhulgas lähtutud e-toetuse keskkonna võimalustest.</p>
	<p>3. Korterühistu juhi rolli väärtustamine renoveerimisprotsessis - Näiteks sarnaselt tehnilise konsultandile - renoveerimisprotsessi jooksul renoveerimises osaleva ja vastutava korteriühistu juhatuse liikme tasustamise põhimõtete väljatöötamine ja lisamine toetus määrusesse.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ettepanek eeldab täiendavat analüüsi, mida eelnõu praeguses menetlusetapis ei ole võimalik teha. Kaalume edaspidi.</p>
	<p>4. Renoveerimise menetlus etappide tähtaegade täpsem ja selgem määratlemine määruses - võimaldamaks esitatud taotluste - hanke ja otsustus ning menetlus protsesside ning hindamisprotsesside kiiremat ja selgemat läbiviimist .</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>5. Hankemenetluse eest vastutavate isikute ringile vastutuse kehtestamine puudulikult/korduvalt puudulikult läbi viidud hangete korraldamise eest. Puudulik ehitus hangete läbiviimine viitab piisava kompetentsi puudumisele ja antud isikute ringi sobimatusele vastavate teenuste osutamiseks.</p>	<p>Selgitus: määruse § 8 lg 3 kohaselt peab tehniline konsultant enda vastavust sätestatud nõuetele tõendama tehnilise konsultandi teenuse hinnapakkumuse esitamisel.</p>
	<p>6. Osalise rekonstrueerimise toetuse</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>jätkamine, selleks vajadusel eraldi meetme loomine - arvestades haavatavate inimrühmade võimekust renoveerimisprotsessis osaleda. Kaaluda osalise renoveerimistoetuse jätkamist ka keskustes sh Pärnus , Tartus ja Tallinnas.</p>	
	<p>7. Tuginedes tsiviilseadustiku üldosa seaduse paragrafile § 331. Elektrooniliste vahendite abil organi koosolekul osalemine.</p> <p>Teeme ettepaneku - mainitud säte lisada määrusesse üha alternatiivse üldkoosoleku läbiviimise võimalusena.</p>	<p>Selgitus: eelnõu sõnastusega hõlmatud („samaväärne“).</p>
	<p>8. Korterühistu juhatuse liige, kellel on tehnilise konsultandi pädevus, võiks kvalifitseeruda ka enda maja rekonstrueerimisel tehnilise konsultandina.</p> <p>Kommentaar. Kuna uus meede on üles ehitatud energiatarbimisele ja toetuse andmine määratakse järjekorras suhtelise energiatarbimise alusel kwh/m² aastas ning energiatarbimine võetakse hoonete kehtivatelt energiamärgistelt.</p> <p>Juhime tähelepanu, et uue meetme antud põhimõttel ülesehitamine võib mõjutada toetuse saamisel negatiivselt keskmiselt hoolsaid, toimivaid korteriühistuid, kes on viimastel aastate omavahenditest teinud majades vähesed vajalikud osalised tööd maja energiatarbimise vähendamiseks ja majas on olemas sotsiaalne valmisolek tervikrenoveerimiseks toetuse taotlemiseks, kuid nad ei pruugi saada uues meetmes toetuse saajate järjekorras toetuse saajaks võrreldes nende korteriühistutega, kes ei ole oma maja korrashoiul aastaid hoolsuskohustust täitnud ja ei ole oma maja energiatõhususe osas aastate jooksul mitte midagi teinud ega omavahenditest panustanud. See omakorda võib mõjuda korteriühistute üldise renoveerimishuvi vähenemisele, sest</p>	<p>Arvestamata jäetud. Iseendaga tehingut teha ei saa. Selline õigussuhe on välistatud. Tehniline konsultant peab olema sõltumatu. Kommentaar teadmiseks võetud, selgitus seletuskirjas.</p>

	<p>praktika näitab, et tervikrenoveerimine on olnud viimastel aastatel just eelkõige hoolsate ja toimivate korteriühistute eest vedada.</p>	
Eesti Omanike Keskliit	<p>Eesti Omanike Keskliit (EOKL) ei kooskõlasta määrust, millega soovitakse muuta "Majandus- ja taristuministri 3. märtsi 2023. a määrust nr 13 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ muutmise, kuna probleemi põhiolemus toetuse jaotamisel ei ole lahendust leidnud. Nimelt on määruse tingimused koostatud selliselt, et renoveerimistoetust saavad endiselt pälvida keskmisest tugevamad ühistud, mis suudavad täita kõik määrukses sätestatud toetuse saamise nõuded.</p> <p>Olukorras, kus riigi toetuseks peab ühistu omama üheaegselt renoveerimiseks vabu rahalisi vahendeid, omanike julgust võtta suuremahulisi kohustusi ja renoveerimist korraldavate ettevõtjate toetust, ei ole mõistlikult eeldades võimalik saada toetust nendel korteriomanikud, kelle renoveerimisvõimekus on kõige madalam. Nende vaatest on määrus ka peale nobedate näppude vooru ära kaotamist endiselt ebaõiglane ning vastuolus hoonete energiatõhususe direktiivi põhimõttega, mille kohaselt tuleb toetada energiavaesuses elavaid leibkondi.</p> <p>EOKL on eeltoodud probleemile juhtinud tähelepanu juba aastaid. Sealjuures oleme märkinud, et Kliimaministeeriumil ei jätku ligilähedaseltki vajalikus mahus toetusvahendeid kõigile ca 15 000 korterelamule, mida määrus toetuse sihtgrupina piiritleb. Ükskõik, kuidas Kliimaministeerium ka ei püüaks majanduslikult nõrgemal järjel ühistuid konkurentsivõimelisematega kaitsta, on need katsed juba eos läbikukkumisele määratud. Seda</p>	<p>Selgitus: enamik korterelamuid asub kaugküttevõrgu piirkondades ja madal energiatõhusustase peegeldab elanike rekonstrueerimisvõimetust, mis omakorda viitab sellele, et võimalus energiat kokku hoida on piiratud. On paratamatu, et ehituslik-tehniliselt kehvades seisukorras hoonetes soojuskadusid kompenseerida ja mugavat ja tervislikku ruumitemperatuuri hoida/tagada, tuleb rohkem kütta võrreldes hoonega, millel on kõrgem energiatõhusus ja sellest tulenevalt ka väiksemad soojuskadud.</p> <p>Kehvema tõhususega hoone on majandusliku väärtuse aspektist vaadatuna madala sissetulekuga elanikele kättesaadavamad võrreldes tõhusama hoonega, mille m² eest tuleb rohkem maksta. Esimese hoone puhul on ostu/üürihind madalam, kuid energiavajadus optimaalse sisekliima tagamiseks kõrgem.</p>

	<p>väidet kinnitavad ka kõik eemised toetusvoorud - on tõstetud nõrgematele toetusprotsenti, suunatud raha vastavalt ühistu suurusele, jagades maakondade vahel ja muinsuskaitsealadele – kus lõpptulemuseks on ikkagi olukord, et toetuse võtavad vastava sihtgrupi tugevamad ja toimekamad ühised. Lähtudes eeltoodust ei vaja muutmist mitte toetuse jaotamise kord, vaid toetuse saajate ring. Teiseks on oluline tagada, et toetuse taotleja abivajadus selgitatakse välja objektiivste kriteeriumitega, ning, kui toetuse taotlused ületavad abivahendeid, siis rahuldatakse taotlused majandusliku abivajaduse järjekorras.</p> <p>EOKL juhib Kliimaministeeriumi tähelepanu ka sellele, et suurem energikulu ei ole vaesuse märk nagu ministeerium määruse seletuskirjas väidab. Senine kogemus nii Eestis, kui rahvusvaheliselt on näidanud, et keskmiselt suurem energiakulu on keskmiselt jõukamatel leibkondadel ja samuti piirkondades, kus on madalam energiakulu. Vaesemad hoiavad vastupidi energiat kokku ning sellega lükkab Kliimaministeerium „uus“ plaan nad veel lootusetumasse olukorda, kui nobedate näppude toetusvoor.</p>	
Eesti Korterelamute Rekonstrueerimise Tehniliste Konsultantide Liit	<p>1. § 12. Toetuse osakaal lg 2 punkt 3 tunnistatakse kehtetuks; Punktiga tunnistatakse kehtetuks miljööväärtuslikule hoonestusalale jääva, väärtusliku üksikobjektina määratletud, Tallinna ja Tartu ehitismälestiseks tunnistatud, Tallinna ja Tartu muinsuskaitsealal asuva või kultuuriväärtuslikuna mitte määratletud Haapsalu, Kuressaare, Lihula, Paide, Pärnu, Rakvere, Valga, Viljandi või Võru muinsuskaitsealal asuva korterelamu rekonstrueerimise toetuse osakaalu erisused.</p> <p>Ettepanek: jätta antud norm kehtivaks.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Selgitus seletuskirjas.</p>

	<p>Põhjendus: muinsuskaitsealal või miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvate hoonete rekonstrueerimine on oluliselt kõrgema maksumusega mitte ainult seetõttu, et hoone rekonstrueerimisel ei ole võimalik seoses eripäraga arvestada vabalt ehitusmaterjalidega (reeglina on riigiametite poolt kehtestatud nõuded seotud materjalid kallima) vaid ette nähakse ka kõrgemad nõuded nii projekteerijate kui ka ehitajate pädevusele – see aga tõstab reeglina oluliselt tööjõukulude maksumust ning seeläbi asetab antud piirkonnas asuvate hoonete ebavõrdsemasse seisundisse võrreldes nende korterelamutega, mis eelpool märgitud piirkonnas ei asu.</p>	
	<p>2. Toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest projekti kohta on: 1) alla 18 korteriga korterelamu rekonstrueerimisel lõike 1 punktides 1–3 sätestatud korterelamu asukoha asustusüksuse toetuse osakaalust kümme protsenti kõrgem; Ettepanek: KUNI 18 korteriga korterelamu rekonstrueerimisel lõike 1 punktides 1–3 sätestatud korterelamu asukoha asustusüksuse toetuse osakaalust kümme protsenti kõrgem; Põhjendus: Antud suurusega korterelamutel on väga keeruline teostada hoone terviklikku rekonstrueerimist, kuna m² maksumus on liigkõrge, sest kortereid on hoones vähe. Eriti keeruline on olukord maapiirkondades või väikestes tõmbekeskustes, kus elanike sissetulekud ning kinnisvara väärtus on reeglina oluliselt madalam. Alternatiivselt kehtestada eelmärgitud erisus maapiirkondades ja väikelinnades asuvatele korterelamutele.</p>	<p>Selgitus: alla 18 korteriga elamute rekonstrueerimine on väga erandlik. Väikeasulate hoonete või nende kompleksi arhitektuurse ja ruumiloova tähtsuse arvestamine on üks kriteerium rekonstrueerimistoetuste määramisel asulate elujõulisuse tagamiseks.</p>
	<p>3. Tehnilise konsultandi teenuse toetuse summa arvutatakse</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ühikuhind on määratud</p>

	<p>standardiseeritud ühikuhinna kogumaksumuse alusel, lähtudes § 13 lõikes 2 sätestatud toetuse osakaalust. Ühikuhinna kogumaksumus on 7200 eurot. Toetuse summa on 3600 eurot korterelamu kohta.</p> <p>Ettepanek: Ühikuhinna kogumaksumus on 14 400 eurot.</p> <p>Põhjendus: Seoses määruse eelmise muudatuse kehtima hakkamisega suurenes tehnilise konsultandi teenuse osutamise kohustuslik maht hüppeliselt (eelnevalt oli KÜ kohustuseks TK teenust obligatoorselt kasutada vähemalt projekteerimise ostumenetluse ettevalmistusest kuni vastava menetluse lõpuni ning ehitusprojekti koostamise koordineerimisse). Antud asjaolu tuleks seda asjaolu arvestada ka TK teenuse ühikuhindade kujundamisel. Seoses asjaoluga, et TK kohustusliku teenuse osutamise maht tõusis poole võrra, on loogiline ka teenuse ühikuhinna tõstmine 14 400 euronni (arvestuse aluseks on võetud hetkel kehtiva määruse lisas toodud metoodika tulemusel väljakujunenud summa). Praegune ühikuhind ei võimalda katta kvaliteetse teenuse osutamisega seotud tegelikke kulusid arvestades käesoleval ajal kehtivate riiklike maksude suurust. Teenuse tellijatel (loe: korteriühistutel) on tekkinud antud normi valguses õigustatud ootus, et antud kulu jääb kehtestatud ühikuhinna suurusjärku ning sellest kompenseeritakse 50%. Tegelikuses aga ei ole võimalik mitte kuidagi ca 2 aastat vältavat teenust antud suurusjärku jätta, kui tasuda korrektselt kõik maksud. Seetõttu tekib/on tekkinud potentsiaalselt olukord, kus teenuse kvaliteet seoses mahu vähendamisega kannatab oluliselt või nõ odavat hinda pakkuvad teenuse osutajad ei deklareeri ausalt makse. Juhul, kui määruse koostajad siiski leiavad, et</p>	<p>Standardiseeritud ühikuhinna analüüsi ning rakendamise metoodika alusel. Teenuse hinna saavad tehnilised konsultandid jätkuvalt ise määrata, toetust saab, olenemata teenuse hinnast 3600 eurot.</p>
--	---	---

	<p>kehtiva ühikuhinda ei ole vajalik muuta, siis palume seletuskirja lahti kirjutada, milline on normi looja hinnangul arvestuse aluseks oleva teenuse kogumaht tundides ning milline peaks olema spetsialisti keskmine töötasu määr tunnis.</p>	
	<p>4. § 24 lg (2) Rakendusüksus reastab taotleja ja taotluse nõuetele ning valikukriteeriumitele vastavaks tunnistatud taotlused hoone rekonstrueerimiseelse olukorra energiaerikasutuse andmete alusel pingeritta suuremast väiksemani. Rakendusüksus rahuldab taotlused eeltoodud pingerea alusel kuni taotlusvooru eelarve ammendumiseni. Sama energiakasutuse korral eelistatakse suurema suletud netopinnaga korterelamut.</p> <p>Ettepanek: Normi looja peaks andma täpsemad kriteeriumid energiaerikasutuse väljastamise aja kohta ning arvutusmetoodika kohta – näiteks taotluse esitamisele eelneva 3 aasta tarbimisandmete põhjal koostatud energiamärgis ning täpne juhis õigete ja tegelikkusele vastavate algandmete saamiseks. Põhjendus: Järjest rohkem on hakatud uurima, kuidas saaks korterelamu kulusid kõrgemana näidata – stiilis, et kas akende avamine ja ülekütmine aitab. KEK märgis kehtib 10 aastat - ehk näiteks 2017. aastal väljastatud energiamärgis on täiesti kehtiv. Kuid kuna siis olid ilmad oluliselt külmemad, siis nende hoonete energiatarve (mis ka märgisele märgitud) oli oluliselt suurem, kui sama korterelamu energiamärgis oleks viimaste aastate tarbimisandmete põhjal koostatud. Näiteks Tartu kraadipäevad: 2024. aastal oli - 3466, kuid 2017. aastal 3947. Ehk juba ainuüksi üle 10% on tarbimiste vahe vaadeldavate aastate vahel. Veel: korteriühistud ei tea tihti hoonete köetavaid pindalasid, sest</p>	<p>Selgitus: valeandmete esitamise korral kuulub taotlus rahuldamata järmisele ühendmääruse § 8 lg 2 p 2 kohaselt. Esitatud andmete õigsust kontrollib rakendusüksus taotluse menetlemise käigus.</p>

	<p>projektdokumentatsioon puudub ning ka EHR-i andmed on täiesti valed. Paljud EHR-is välja antud märgised väiksema pindalaga – arvestatud ainult korteriomandite pinnaga, kuigi ka trepikojad ja muud pinnad on köetavad. Omaette probleemistiku moodustavad ahiküttega korterelamud, kus küttematerjali kulu ühtsed arvestuse alused puuduvad.</p>	
Eesti Puitmajaliit	<p>1. Ettepanek: Lisada määrusesse, et eskiisprojekt või eelprojekt oleks toetatav tegevus korterelamu tervikrekonstrueerimise ettevalmistusetapis – võimaluse korral võiks olla tegu tungivalt soovitusliku nõudega. Eskiisprojekti miinimumnõuded võiksid olla määruses järgmised:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kõigi fassaadide vaated (olemasolev ja kavandata), koos mõõtkavaga - Kavandata värvilahendus ja fassaadimaterjalid (sh soojustusmaterjalid ja viimistlus) - Akende ja uste (avatäidete) asukoht, mõõtmed ja jaotus - Rõdude, lodžade ja varikatuste lahendus (sh võimaliku klaasimise kavand) - Ventilatsiooniagregaatide, päikesepaneelide, õhksoojuspumpade jms kavandata asukoht. <p>Täiendav ettepanek: Lisada määrusesse, et toetatav tegevus on ka energiaarvutuse koostamine projekteerimise varajases etapis (eskiis või eelprojekt).</p> <p>Põhjendus: Käesoleva meetme kogemusel on selgunud, et eskiis- või eelprojekti olemasolul on hinnapakkumiste erinevused märgatavamalt väiksemad, samas kui nende puudumisel ulatuvad erinevused kuni 30%-ni. Eskiisprojekt loob selgema lähteülesande ja realistliku eelarve, aitab korteriühistel teadlikumalt otsustada ning tagab parema pakkumiste võrreldavuse ja tehniliste</p>	Arvestatud

	<p>lahenduste sobivuse.</p> <p>Energiaarvutuste toetamine eskiis- või eelprojekti faasis võimaldab:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vähendada tõlgendamisruumi energiaeasmärkide täitmisel, - ühtlustada ja võrreldavaks muuta erinevate hoonete energiaparametrid, - anda korteriühistule varajases etapis teadmine hoone potentsiaalsest energiatõhususest ning eeldatavast energiasäästust. <p>Eskiisprojekti kaudu jõutakse varem selgusele ühistu vajadustes ja ootustes, mis vähendab hilisemaid muudatusi ja kulude kasvu. Samuti võimaldab see kaasata varakult ka potentsiaalseid tehaseid lahenduse pakkujaid, kellele on oluline konstruktiivne ja tehniline eeltöö. Kuid mis olulisem - see aitab vältida tüüpsituatsiooni, kus projekt ja hange ei ühildu, põhjustades viivitusi või suisa hanke tühistamisi.</p>	
	<p>2. Ettepanek: Määruses tuleks täpsustada, et tootja peab olema viimase 60 kuu jooksul tootnud vähemalt kolmele samaväärsele hoonele fassaadi- või katuseelemendid ning eelnenud kolme majandusaasta keskmine aastane netokäive peab olema vähemalt 50% lepingu eeldatavast maksumusest.</p> <p>Kobarhanke puhul peab tootja omama viimasel kolmel järjestikusel kalendriaastal enne ostumenetluse teate avaldamist netokäivet keskmiselt summas, mis on võrdne vähemalt poolega ostu objektiks oleva iga üksiku korterelamu eeldatavast rekonstrueerimise maksumusest.</p> <p>Põhjendus: Praegune sõnastus on mitmeti tõlgendatav ja põhjustanud ebatühtlasi hindamisi. Näiteks ei ole korrektne sõnastus „samaväärsele olemasolevale või uuele hoonele fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid“, sest uue hoone</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ettepanek turgu põhjendamatult kitsendav ja piirav.</p>

	<p>elemendid ja rekonstrueerimise elemendid on erinevad, aga mõlemad sobivad kvalifitseerimise aluseks. Samuti tuleks defineerida „samaväärne hoone“, kas siis mõeldakse mahtu või hoone tüüpi. Soovitame selle all mõista vähemalt kolmekorruselisi, mahult ja konstruktiivsetelt omadustelt sarnaseid hooneid (nt korterelamud), mille puhul on kasutatud eeltoodetud elemente (fassaad või katus). Sh kui ostuobjektiks on näiteks kahekorruseline elamu, siis samaväärseks saab lugeda kahekorruselist hoonet.</p> <p>Enim on küsimusi tõstatanud nõue „Elementide tootja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul tootnud vähemalt kolmele samaväärsele olemasolevale või uuele hoonele fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid ning peab omama viimasel kolmel järjestikusel majandusaastal enne ostumenetluse teate avaldamist netokäivet summas, mis on kokku võrdne vähemalt poolega lepingu eeldatavast maksumusest“, mis tänases sõnastuses võimaldab väga madala käibelävendiga ettevõtetel kvalifitseeruda. Kuigi nõue peaks kindlustama just ettevõtete tootmisvõimekust – ja suutlikkust objekti kvaliteetselt ja tähtaegselt lõpetada. Kolme aasta keskmine netokäive tagab objektiivsema ja õiglasema lävendihindamise, arvestades, et ehitus- ja tootmisettevõtete käive võib projektipõhiselt kõikuda. Sektor on järjekindlalt toetanud just keskmise netokäibe arvestust ja teinud sellekohaseid ettepanekuid, ent tänane võib soosida formaalselt vastavaid, kuid sisuliselt ebapiisava võimekusega pakkujaid.</p>	
	<p>3. Ettepanek: Lisada majatehaste kvalifitseerumistingimustesse nõue tunnustatud ettevõtte staatuse kohta –</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>elementide tootmist teostav Pakkuja (või Kaaspakkuja/Ühispakkuja) peab omama kehtivat ETA (European Technical Assessment) sertifikaati.</p> <p>Põhjendus: Tunnustatud tehniline sertifikaat, nagu ETA, on tõendiks selle kohta, et tootjal on olemas standarditele vastavad tootmisprotsessid, dokumenteeritud kvaliteedikontroll ning võimekus toota tehniliselt keerukaid ja ohutuid ehituskomponente. See ei ole pelgalt kvaliteedi sümbol, vaid regulatiivne tööriist, mis annab tellijale usalduse toote vastavuses EL ehitusmäärustele ja ühtlustatud standarditele.</p> <p>ETA või analoogse sertifikaadi nõue aitab tagada, et ehituses kasutatavad elemendid on projekteeritud ja toodetud vastavalt usaldusväärselt hinnatud tehnilisele dokumentatsioonile, mis hõlmab ka tuleohutust, niiskuskaitset, mehhaanilist tugevust, soojusisolatsiooni ja pikaajalisust. Kliendi (st korteriühistu ja toetuse rakendaja) huvist lähtuvalt on tegemist olulise kvaliteedi- ja usaldusgarantiiga.</p> <p>Eesti turul tegutsevatel kogenud majatehastel on ETA (nt „timber building kit“ vms), mistõttu ei too nõue kaasa konkurentsi olulist vähenemist, vaid hoopis aitab eristada tõsiseltvõetavad tootjad vähese kogemuse või kontrollimatu kvaliteediga tegijatest. Lisaks toetab nõue tellijate võimekust hinnata pakkumisi objektiivsete ja tehniliste kriteeriumite alusel, mitte pelgalt hinna põhjal.</p>	
	<p>4. Ettepanek: Määruses tuleb muuta ehitustööde garantiiperioodi nõue – praeguse viie aasta asemel tuleb kehtestada kaheaastane garantii, mis oleks kooskõlas riigihangete seaduse alusel teostatavate teiste ehitustööde praktikaga Eestis.</p> <p>Põhjendus: Eestis kehtib standardne kaheaastane garantiiperiood kõikidele</p>	<p>Arvestamata jäetud. Nõue tuleneb struktuurivahendite kasutamise reeglistikust.</p>

	<p>riigihangete korras tellitud ehitustöödele, sealhulgas uusehitustele. Ainus erand on rekonstrueerimise toetusmeede, mis nõuab ebaproportsionaalselt pikka – viieaastast – garantiid. Selline ebavõrdne käsitlus ei taga turuosalistele võrdset kohtlemist. Tegemist on rekonstrueerimisega, s.t olemasoleva hoone parendamisega – mitte uue ehitise püstitamise. Seega ei ole põhjendatud, et „vana asja parendamine“ peab alluma kaks ja pool korda pikemale garantiiajale kui „uus asi“.</p>	
	<p>5. Ettepanek: Rekonstrueerimishankeid peaks läbi viima professionaalne tellija (EIS või RKAS) või tehniline konsultant, kellel on tõendatult viimase 60 kuu jooksul edukalt läbiviidud vähemalt kolm samas mahus hanget. Vastav kogemus peab olema dokumenteeritud ja esitatav kvalifitseerumisel.</p> <p>Põhjendus: Käesoleva meetme rakendamisel on ilmnenud märkimisväärsed probleeme hangete koostamise, eelarvestamise ja dokumentatsiooni kvaliteediga. Hankekorraldus on praegu sisuliselt ummikseisus – siiani lõppenud 12 hankest ei ole lepingusse jõudnud mitte ükski (!).</p> <p>Paljud korteriühistud ei oma piisavat pädevust ega kogemust keerukate projektihangete korraldamiseks, eriti tehase renoveerimise puhul, kus on oluline arvestada nii tehniliste kui ajagraafikulistele erisustega. Professionaalse tellija või kogemusega tehnilise konsultandi kaasamine tagaks kvaliteetse ja läbipaistva hanke ettevalmistuse, tehniliselt korrektsed ja võrreldavad lähteülesanded. See vähendab hankemenetluste ebaõnnestumise riski ning suurendab projektide edukust ja maksumuse prognoositavust, mis on kriitiline</p>	<p>Arvestatud osaliselt. Naabruskonnapõhise ja tehase rekonstrueerimise korral viib ostmenetluse läbi Ettevõtluse ja Innovatsiooni SA.</p>

	kogu meetme tulemuslikkuse seisukohalt.	
	<p>6. Ettepanek: Määruses ja hankejuhistes tuleb üheselt defineerida mida tähendab „tehaseline renoveerimine“.</p> <p>„Tehaseline renoveerimine“ tähendab terviklikku renoveerimismeetodit, mille eesmärk on viia maksimaalselt renoveerimisega seotud fassaaditoid tehasekeskkonda (nt 80% kortermaja välipinnast, va rõdud ja lodžad, mis tehakse tellija soovil platsil), kasutades seejuures kõrge tehasevalmidusega eeltoodetud fassaadielemente, mis peavad vastama järgmistele miinimumnõuetele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Element on vähemalt ühe korruse kõrgune ning selle geomeetiline täpsus ja projekteeritud tolerantsid võimaldavad kiiret ja täpset paigaldust ehitusplatsil ilma täiendava töötlusvajaduseta. Liitekohtade arv fassaadil on viidud miinimumini, et tagada terviklik visuaalne ja ehituslik tulemus. - Element on tehases ettevalmistatud lõplikuks paigalduseks, sealhulgas on teostatud vähemalt 80% ulatuses lõplik väline viimistlus (sh tuuletõkke- ja niiskustõkkekihid, välisviimistlus, kinnitused ja vuukide lahendused). - Fassaadielement sisaldab tehasesse integreeritud konstruktsioonikihte, sealhulgas: <ul style="list-style-type: none"> - Puitkarkassist kandekonstruktsioon, mis vastab staatika, tulepüsivuse ja projekteeritud koormustaluvuse nõuetele; - Soojustus koos auru- ja tuuletõkkega, mis on tehases paigaldatud ja nõuetekohaselt tihendatud, tagades kõrge õhupidavuse ja soojapidavuse kogu elemendi ulatuses; - Välisviimistlus, mis on tehases elementi paigaldatud. 	<p>Selgitus: tehaseline rekonstrueerimine on defineeritud määruse § 4 punktis 16.</p>

	<p>- Avatäited on tehasesselementi tehases paigaldatud ja tihendatud ning peavad vastama ehitusfüüsikalistele kvaliteedinõuetele ning olema testitavad vastavalt kehtivatele standarditele.</p> <p>- Ventilatsioonisüsteemi torustikud paigaldatakse fassaadielementi tehases vastavalt projektile, võimaldades lihtsat ühendamist objektile.</p> <p>Põhjendus: Praegu on turul olukordi, kus "tehaseliseks" nimetatakse lahendusi, mis ei vasta standardsetele elementidele, vaid on osaliselt kohapeal kokkupandavad või madala valmidusastmega lahendused. Selline praktika ei taga tööstusliku renoveerimise eeliseid ega täida selle metoodika eesmärgi. Selgete nõuete ja kontrollimehhanismide puudumisel võivad töövõtjad ja tootjad deklareerida oma lahendused tehaselisena, kuigi tegelikkuses toimub suurem osa töödest ehitusplatsil. Sellest tulenevalt jäävad lubatud tulemused saavutamata, kuid toetust makstakse siiski kõrgendatud määras – kahju kannavad nii riik kui ka korteriühistud ja elanikud.</p> <p>Tänaste kogemuste ja parimate praktikate põhjal on tehaselise renoveerimise sisuks viia võimalikult suur tööde maht tehasesse, et tagada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lühem fassaaditööde aeg objektile (sh võimalus tellinguteta paigalduseks); - ilmastikukaitse ja aastaringne ehitusvõimekus; - tööohutus ja kvaliteedikontroll tehasekeskkonnas; - minimaalne häiring elanikele; - vähendada CO₂ jalajälge ja jäätmete tekkeid. <p>Eraldi tuleb rõhutada, et madala valmidusastmega lahendused ei peaks kvalifitseeruma „tehaselise renoveerimise“ toetusmääraks – see moonutab turgu ning pärsib</p>	
--	--	--

	<p>tööstusliku tootmise ja innovatsiooni arengut. Siinjuures võiks kaaluda võimalust hinnata pakkumisi hankes ka valmidusastme alusel, andes kõrgema tehasevalmidusega lahendustele suurema kaaluga hindepunkte.</p>	
	<p>7. Ettepanek: Tagada, et ka maapiirkondades kehtiks tehaselise renoveerimisele 10% eelis, samamoodi nagu ka teistes piirkondades. Kui 55% toetusmäär ei saa ületada, kaaluda tavarenoveerimise toetusmäär vähendamist vastavas mahus (nt 50% → 45%).</p> <p>Põhjendus: Ida-Virumaa toetusmeetme puhul kehtestatud 10% lisasoodustus tehaselisele renoveerimisele on toonud esmakordselt reaalseid hankeid just tehases toodetud lahendustele. See näitab selgelt, et täiendav eelis muudab meetme atraktiivseks ja teostatavaks.</p> <p>Käesolevas meetmes kehtiv erisus tõendab, et lahenduse vastu on huvi ning täiendav toetusmäär diferentseerimine õigustab end turu käitumises. Eelissoodustuse puudumine maapiirkondades süvendab regionaalset ebavõrdsust ning pärsib kaasaegsete ja keskkonnasäästlike lahenduste levikut väljaspool suuremaid keskusi. See seab ebasoodsasse olukorda maapiirkondade korteriühistud, kes soovivad kasutada kaasaegset ja ehituskvaliteeti parandavat tehases toodetud lahendust, kuid peavad konkureerima tavarenoveerimisega ilma samaväärse soodustusega.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Kõrgem toetuse osakaal eeltoodetud elementide kasutamisel oli kavandatud olema ajutise iseloomuga innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtu soodustamiseks.</p>
Meelis Saar	<p>1. Parandada tuleks prg. 14 lg 1 p 9 Punkt määratleb, et vent süsteem peab teenindama kõiki korterite ruume, mis välistab mitme mittetsentraliseeritud korteripõhise süsteemi kasutamise.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Nn regeneratiivse soojustagastusega ruumipõhiste seadmete soojustagastuse määr on väga madal ja piisava õhuvahetustaseme tagamisega kaasneb müra</p>

		tasemel, mille tulemusena antud seadmed välja lülitatakse.
	<p>2. Miljööväärtusega elamu toetus langeb 50% pealt 20% peale</p> <p>Tallinna Kesklinna miljööväärtusega piirkonna elamu toetus langeb määruse parandusega (punkt 11 ja 14) 50% pealt 30% peale ning kui ei ole võimalik täita kõiki prg 14 nõudeid, siis lisaks väheneb 10% (p16). Seega ühegi nõutud töö tegemata jätmisel, mis on aga selliste elamutele esitatud nõuete puhul tavaline, jääb miljööväärtusliku elamu toetuse piiriks 20%.</p>	<p>Selgitus: Miljööväärtusega alal asuva ning väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonele täiendavaid nõudeid töödele või tööde läbiviijatele ei ole seatud. C-kaitsekategooria hoonete puhul ei nõuta hoone autentsuse säilitamist. Toetuse osakaaluks antud juhul jääb hoone asukoha asustusüksuse osakaal, Tallinna puhul 30%.</p>
Kairi Raudberg	<p>Haldan Kundas ja Rakveres väga paljusid korteriühistuid ning lisaks osales neli minu hallatavat korteriühistut ka Oktoobris 2024 toetuse taotlemisel, samuti on minu hallatavat kolm korteriühistut saanud antud toetust kõige esimestest voorudest, kui tingimused olid teised, seega olen üsna hästi kursis toetuse tingimuste muutumistega läbi aegade. Soovite muuta määrust selliselt, et kaotada nn. nobedate näppude voor ning hakata toetust määrama nõ. pingerea tekitamise alusel, kuid arvan, et selline voor tekitab väga paljudes korteriühistutest veel suuremat protesti ja võimalikke kahju hüvitamise nõudeid seoses sellega, et korteriühistud on juba kandnud väga suuri projekteerimise ja ehituskonsultandi kulusi, kuid uute tingimustega võetakse igasugune võimalus toetust tegelikult saada paljudelt ära, sest suure tõenäosusega on võimalus toetust saada alates energiamärgisest F, kuid väga paljud korterelamud, kes on kandnud projekteerimise ja ehituskonsultandi kulusid on aga energiamärgis D. Olete küll hiljuti muutnud tingimusi selliselt, et tingimata ei pea projekteerimis- ja ehituskonsultandi kulusid kandma enne toetuse</p>	<p>Arvestamata jäetud. Projektide valikukriteeriumid ja -metoodika on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/1060 artikliga 73 ja heaks kiidetud perioodi 2021–2027 ühtekuuluvuspoliitika fondide seirekomisjoni poolt.</p>

	<p>taotlemist, kuid minu korteriühistutel on need kulud kantud juba enne kui selline muutus vastu võeti. Samuti võiks väite, et antud kulutused ei muutu korteriühistu jaoks mõtetuks, sest sama projekti järgi saaks korteriühistu edasi omal käel rekonstrueerida, kuid korteriühistute vastuväiteks oleks asjaolu, et omal käel edasi rekonstrueerimiseks ei ole vajalik projekt põhiprojekti raames, vaid piisab eelprojektis, mis on kümme korda odavam ning ehituskonsultandi teenuse kulutused on siiski muutunud mõtetuks ise edasi ilma toetuseta rekonstrueerimisel, sest projekteerijaga suhtlemiseks tegelikult piisab projekteerija pädevusest.</p> <p>Ei nõustu, et ainult kaalumata energiatarbimine aitab hooneid paremini omavahel võrrelda, sest maja kogu energia tarbimine jagatuna üldpinnale ei anna tegelikku energia kulu aastas ruutmeetri kohta. Tegelikul on suurte energia tarbimisega korterelamutes eelkõige elektriküttel olevates korteriühistutes väga palju tühjasid kortereid just selle pärast, et energiakulud on suured ja elamistingimused halvad. Inimesed on asunud elama mujale, seega nendes korterites on energiatarve 0 ning sellise kortermaja kaalumata energiatarbimine tuleb mitu korda parem, kui see on tegelikult ning tänu kaalumata energiatarbimisele ei ole tegelikult taolisel majal uute tingimuste kohaselt toetust saada võimalik, sest energiaklass on liiga hea ning ka taolised korteriühistud on juba kandnud oma projekteerimis ja ehituskonsultandi kulud.</p> <p>Tegelikult parim lahendus kõigile poole oleks olnud toetuse jagamine endisel viisil ehk esitamise järjekorras, kuid voorud oleks võinud avaneda erinevatel aegadel, siis ei</p>	
--	---	--

	<p>oleks ohtu, et toetuskeskkonnas häired tuleksid ning kõigil seni valmistunud korteriühistul oleks ka lootus toetusest osa saada.</p> <p>Hetkel aga olete juba kooskõlastamas uusi tingimusi, mis välistaks toetuse jagamise taotluste esitamise järjestuses, seega minu ettepanek oleks, et lisaks energiamärgisele ja kaalumata energiatarbimisele tuleks luua veel kriteeriumeid, mis võimaldaks toetust saada ka näiteks D klassi korterelamutel ehk lisa kriteeriumiks võiks olla elamu tehniline ekspertiis, mis kajastaks ka korteriühistu hädavajadust rekonstrueerimiseks, sest antud toetuse andmiseks olete seadnud ka eesmärgi parandada korterelamus elanikkonna elutingimusi, seega korterelamu tehniline olukord oleks asjakohane arvesse võtta toetuse jagamisel. Esimestes toetuste voorudes oli kohustuslik energiaaudit, mis tõi välja korterelamu energiakaod, mis kajastas ka paremini korterelamu seisukorda, kui nüüd plaanitav energiamärgisel arvutatav kaalumata energiatarbimine, mis tegelikult ei kajasta ei tegelikku energiatarbimist ega korterelamu tegelikku seisukorda.</p>	
Sander Esberg	<p>Eelnõu ja seletuskiri tekitas paljudes ühistutes murepilvesid.</p> <p>Vastavalt arutlustele on mitmeid küsimusi Kliimaministeeriumile suunatud tuueks näiteks meie Viru-Nigula Vallas Kunda Linnas asuvaid majasid.</p> <p>Esiteks arvame, et ainult energia kokkuhoiu poliitika järgi majasid renoveerida on täielikult vale.</p> <p>Kohustuseks peaks tooma tagasi näiteks auditi korra, kus oleks kogu ehitustehniline olukord.</p> <p>Tuues maja millel on küll madalad keskkütte ja elektri arved on näiteks kriitilises seisukorras katkiste rõdude ning torustikuga. Võttes näiteks rõdude uuesti ehitamine postidega</p>	<p>Selgitus: pingrida ei koostata energiatõhususarvu klassi vaid energiamärgisel kajastatud kaalumata energiakasutuse alusel. Valeandmete esitamise korral kuulub taotlus rahuldamata järmisele ühendmääruse § 8 lg 2 p 2 kohaselt. Esitatud andmete õigsust kontrollib rakendusüksus taotluse menetlemise käigus. Eelarve jaotamise põhimõtet on täpsustatud, vastav selgitus seletuskirjas.</p>

	<p>,mis on ca 200 000 eurot. Aga Kredexi nimekirjas kukutakse tabelis lõppu kuna maja ise saab näiteks D,E märgise.</p> <p>Toome näiteks ka enda maja kus all asuvad äripinnad. Seal hoitakse kergelt sooja elektriga ja tänu sellele on maja E klassis.</p> <p>Toome näiteks väikses ühistu kus on 24 korterit. Keskkütte arved on kõrgemad kui 60 korteriga aga majas on palju tühje kortereid ning sealt ka madal elektrikogus. Klass samuti E ja arvatavalt 80 miljoni jagamisse ei sekku.</p> <p>Kes tõendab ja kontrollib Energiämärgise tõesust? Haldusfirma või mõni juhatuse võib tabeleid näiteks oma suva järgi täita ning energiämärgist hullemaks muuta märgise arvutaja teadmata.</p> <p>Majade klassifitseerimine gruppidesse on imelik.</p> <p>Kuni 18 korteriga majad on 1 grupis</p> <p>Sealt edasi kuni 99 korteriga</p> <p>Esimene grupp peaks olema suurem ehk kuni 30 korterit</p> <p>Edasi 30-75 korterit</p> <p>Toome ka näite kus 15 korteriga maja on suurem kui 24 korteriga maja. 24 korteriga majal on näiteks suuremad võimalused saada toetust teiste väiksemate majadega kui kuni 99 korteriga..</p> <p>SE&TE Haldus Oü on arvamusel, et sellisel kujul ei tohiks määrust vastu võtta.</p> <p>Hävitatud on päris palju korteriühistute juhtide tööd. Meie 2 maja mis on juba projektidega proovivad olenemata määrusest.</p> <p>Kahjuks peab tõdema et 1 majadest on otsustanud juba Kredexi ideed maha jätta. Samuti käib vaidlus 2 majaga kes on E ja D klassis ning seal liigub samuti asi Kredexi vastu.</p> <p>Kahju on seda vaadata, et usk sellesse hakkab kaduma. Majanduslikult niigi raskes maailmas ei julgeta enam investeerida ebakindla süsteemi</p>	
--	--	--

	peale.	
Ardo Siemer	<p>Toetuse all võiks olla ka eeluuringud, ehk audit, ehituseelne ekspertiis ning projekteerimise-ehitushanke korral võik olla toetuse all eelprojekt enne hanget. Sellega saaks hanke täpsemaks.</p> <p>Ja see võik vabalt olla ka ühikhinna alusel 2500.- raamides.</p> <p>Kas võib siin meili teel vastata või peab digiallkirjaga saatma koos manusega?</p> <p>Minu arust tegelt on määruse muudatus sobiv.</p> <p>Ainuke asi, mida lisaks on riigihanke järgselt kohustus teavitada ehitajat tulemustest. Ei pea tegema otsust.</p> <p>Pakun välja näiteks tähtaeg 15 päeva, mis on piisav varu, et analüüsida pakkumisi ja vajadusel küsida lisaküsimusi.</p> <p>Praegu tihti ehitajad ei tea midagi, kas ta võitis või kus kohas ta oma hinnaga oli. Tekib olukord, kus ehitaja näiteks võidab teised hanked parema hinnaga ja kui lõpuks KÜ otsustab, et tahab edasi minna, siis ehitaja loobub.</p>	<p>Selgitus: määruse § 6 lg 1 p 20 kohaselt on abikõlblik ehitusprojekti koostamine, sh ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuuringu ja ehitise auditi tegemine.</p>